



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

In den Gewerbegebieten (GE) sind Sexshops, Sexkios, Peepshows, Stripsteasesshows, Erocenter und Dimenunterkünfte nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten (GE) sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind Sexshops, Sexkios, Peepshows, Stripsteasesshows, Erocenter und Dimenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV Freileitung, ab dem Mast 6 in östlicher Richtung, dürfen Gebäude eine Höhe von 15 m über NN nicht überschreiten.
- Natur und Landschaft**
 - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Baugelände, oder Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Flächen für Versorgungsanlagen sind bis auf die für die Erschließung notwendigen Flächenanteile vollflächig zu begrünen.

Eingeschossige Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Immissionsschutz**
 - Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit ∇ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Mittlungspegel $L_{Aeq,10}$ dB (A)	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. $R_{w,100}$ dB (A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. $R_{w,100}$ dB (A)
I	50 - 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmende Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

4.2 Einschränkung luftverunreinigter Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den Baugeländen dürfen Holz und Kohle zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**
 - Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.
 - Schachtschutzbereiche

Die Abdeckungen der im Plan gekennzeichneten Schachtschutzbereiche sind nur für eine Überhöhungshöhe von ca. 0,5 m bemessen. Die Standsicherheit der Schachtköpfe, einschließlich der Schachtabdeckplatten, sind in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, ggf. entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien des Landesoberbergamtes NRW durch Sachverständigen nachzuweisen.

Innerhalb der Schachtschutzbereiche der Schächte Hercules I und Hercules 5 sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Gasausstritte der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entlüftungsvorrichtungen sind gasdurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden.

Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt werden. Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschlüsse im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrstöße, Rohranschlüsse u. oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmitbrüchen in vom Schachtmittelpunkt entfernte Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasausstritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird ebenfalls das Hinziehen eines Sachverständigen empfohlen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Herne, zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten Vorsorgemaßnahmen muss der DSK durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Eine Zufahrt zu den Schachtschutzbereichen für LKW muss gesichert sein.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen aufgeführt sind. Diese Flächen sind im Plan durch Signatur gekennzeichnet.

Nach abschließender Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.2002 stehen die festgestellten Schadstoffkonzentrationen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, wenn bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die in der Stellungnahme geforderten Anforderungen (Seite 4 ff der o.g. Stellungnahme) beachtet werden.

folgende Anforderungen beachten werden:

 - Im Bereich der Altlast-/Verdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenplanung (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen. Der Gutachter muss gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 insbesondere auf den Gebieten:

III. Hinweise

- Umgang mit Bodenaushubmaterial**

Sämtliche Aushubarbeiten auf dem Grundstück sind unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen. Dem Gutachter kommt dabei die Aufgabe zu, verunreinigte Bodenpartien zu erkennen, den Belastungsgrad festzustellen, ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen und entsprechend umzusetzen.

Kontaminiertes Bodenmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichtet werden könnte, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen.
- Schutzstreifen der 110 KV Freileitung**

Im Bereich des Schutzstreifens unterhalb der 110 KV Freileitung sind Pflanzen nur bis zu einer Endwuchshöhe von 15 m anzupflanzen. Eine entsprechende Pflanzliste kann beim Amt für Stadtplanung und Baudordnung der Stadt Essen eingesehen werden.
- Städtische Satzungen**

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 13. Juli 2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997).
- Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baudordnung eingesehen werden:

 - Abschließende Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.2002
 - Schalltechnische Untersuchung des Tiefbaumes der Stadt Essen vom Nov. 2002
 - Umgang mit Bodendenkmälern**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 25.06.2003 den Bebauungsplan Nr. 22/02 - einschließlich der dazu eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung (ergänzt um den Hinweis zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die bei der Planaufstellung relevanten Unterlagen) mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 13.07.2003
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und in die Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches örtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 13.07.2003 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 18.07.2003 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 vom 18.07.2003 ist gegenstandslos.

Essen, den 13.07.2003
Der Oberbürgermeister

7. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Baudordnung, Deutschländhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Reine Wohngebiete	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,6	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Allgemeine Wohngebiete	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,6	nur Doppelhäuser zulässig	Strassenbegrenzungslinie	Private Grünflächen
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III	nur Hausgruppen zulässig	Die Straßenbegrenzungslinie enthält, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Flächenanweisung Nr.6.2)	Fläche für Versorgungsanlagen
Kerngebiete	als Mindest- und Höchstgrenze III-IV	Geschlossene Bauweise		Fläche für den Gemeinbedarf
Gewerbegebiete	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO		Stützmauer
		Baugrenze		

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Umgrenzung Schachtschutzbereiche

110 KV - Hochspannungseleitung der RWE Net AG mit Schutzstreifen

Sonstige Signaturen

Messungslinie

Freileitungsmast

Grundrassemsessstellen

Verdacht auf Bodenblindgänger

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich für Plänen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Baudordnung

Essen, den 21.07.2003
Der Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 21.07.2003
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 20.02.2003, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgesetzt werden soll.

Essen, den 21.07.2003
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11.02.2003 bis 11.04.2003 öffentlich ausgestellt.

Essen, den 14.04.2003
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.06.2003, durch den der Plan nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgesetzt werden ist.

Essen, den 23.07.2003
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches örtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 18.07.2003 veröffentlicht worden.

Essen, den 23.07.2003
Der Oberbürgermeister

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen (Liegenschaftskarte NRW) vom 01.08.1994 in der derzeit gültigen Fassung - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonierung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 156)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauvorschrift (LBV) vom 25.06.1995 (GV NW S. 929)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 27.07.2000 (GV NRW S. 668)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Herkulesstr. / Engelbertstr. / Ziegelstr. / Natorpstr.

Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom Dezember 2002

Ordnungs-Nr. **22/02**

Blatt

Blattschema

Stadtbezirk I

Stadtteil Ostviertel

Gemarkung Essen

Flur 81, 96, 99

Maßstab 1 : 1000

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 21.07.2003
Der Oberbürgermeister